

Fecha: 08-02-2026
Medio: El Sur
Supl.: El Sur - Reportajes
Tipo: Noticia general
Título: Un incendio que lleva a repensar los planes reguladores en Biobío

Pág.: 5
Cm2: 1.427,7
VPE: \$ 3.433.653

Tiraje: 10.000
Lectoría: 30.000
Favorabilidad: ☐ No Definida

Municipios como Penco, Tomé, Florida y Santa Juana avanzarán en actualizaciones

Un incendio que lleva a repensar los planes reguladores en Biobío



Los últimos incendios forestales son parte de los gatillantes que motivan la actualización de estos planes.

El último incendio forestal sufrido en la Región del Biobío abrió desafíos en materia de ordenamiento territorial. La afectación dejada por el fuego, que se concentró en zonas pobladas, sobre todo en comunas como Penco y Tomé, levantó alertas que hoy son analizadas por los equipos municipales, instancias que anticipan cambios en sus planes reguladores: la generación de zonas protegidas o el alejamiento de áreas forestales son parte de las metas a conseguir en los próximos años. Otra razón para avanzar tiene que ver con que los planes, en general, se han convertido en instrumentos obsoletos, algunos de ellos originados hace casi 20 años, con leves enmiendas o actualizaciones aplicadas, pero insuficientes. Todos los municipios consultados en este reportaje coinciden en que las herramientas que mantienen a la fecha no responden al desarrollo actual de sus comunas ni a los desafíos que representan las emergencias forestales. Eso, pese a ser ciudades que históricamente han padecido siniestros de este tipo.

He aquí los planes de acción de Tomé, Penco, Florida y Santa Juana.

"HAY QUE DEFINIR ZONAS PROTEGIDAS"

El actual plan regulador de Penco, que nació en 2007, se hizo pensando en una comuna que dependía fuertemente de Faneloza y una gran expansión forestal, "pero no tiene densificaciones y la posibilidad de generar construcción inmobiliaria, tampoco generar la expansión de restaurantes, hoteles o departamentos en el borde costero". A juicio del alcalde Rodrigo Vera, este es un plan que, pre-

En Penco son enfáticos al señalar que con el nuevo plan regulador se buscará prohibir la plantación forestal en ciertas áreas de la comuna. Ya se trabaja en la actualización.

Los efectos de catástrofes pasadas y la recién vivida en la zona, así como la obsolescencia de las herramientas, activaron la necesidad de modificar estos instrumentos para tener un control más certero respecto al tipo de ciudades que se quiere desarrollar. Costo alcanza los \$400 millones.

Por Nicolás Arrau Álvarez / nicolas.alvarez@diariodelsur.cl

¿Por qué cuestan \$400 millones?

Desde los municipios explican que el costo de una actualización de un plan regulador comunal, que bordea los \$400 millones, tiene que ver, primero, con el tiempo de implementación, que ronda entre los tres y cuatro años. "Se requieren profesionales de distintas áreas, como geólogos u otros especialistas asociados a cambios en el uso de suelo", plantea el alcalde Rodrigo Vera, quien plantea que también hay equipos, procesos de participación ciudadana, trabajo con el Minvu y otras serenis, y generación de estudios de demografía, densidad poblacional, uso de suelos y planificación territorial, elementos que abultan el monto definitivo.

Desde Florida explican que el proceso de actualización consta de siete fases: diagnóstico, formulación de la imagen objetivo, validación de la imagen objetivo, formulación del anteproyecto, conclusión del anteproyecto, aprobación municipal y aprobación sectorial, siendo la cuarta una de las más costosas, pues el valor ahí asciende a \$80 millones.

Se detalla también que entre los ítems de más valor están la dirección del proyecto y los arquitectos de planificación y urbana (\$115 millones), ingeniero civil-transporte (\$35 millones) y participación ciudadana (\$25 millones).

vio a los incendios, requería ser modificado dado que la ciudad ya no se considera industrial, sino que portuaria y abierta a la urbanización por la ampliación de la ruta 150 y el biotén.

"Además, producto de este incendio, ahora hay que definir zonas protegidas en todo sentido: prohibir la instalación forestal y de viviendas en zonas de riesgo, y dejar limitaciones claras, algo que va en línea a la modificación del Plan Regulador Metropolitano. Yo no voy a permitir que las empresas forestales estén cerca y que se pueda generar expansión urbana en sectores donde haya un mínimo riesgo de incendio forestal", enfatiza.

Según el alcalde, el actual instrumento sólo aborda las líneas de cortafuego, lo que dista del deseo de aplicar una prohibición a las forestales y establecer paños importantes de áreas verdes o protección urbana, "en donde las casas o departamentos sean rodeados por áreas verdes o forestales".

Penco hoy actualiza su plan regulador a través de recursos propios y a partir de un monto que ronda los \$300 millones y \$400 millones. Está en etapa de influencia y ad portas de entrar a la fase de participación ciudadana, con la idea de que los nuevos lineamientos estén definidos antes de que termine la actual administración municipal.

La vecina comuna de Tomé cuenta con un plan regulador vigente desde 2008, con cinco modificaciones posteriores, la última en 2023. El alcalde Ítalo Cáceres explica que los cambios normativos que incorporaron la variable específica "riesgo de incendios forestales" entró en vigencia posterior a los megaincendios de Valparaíso de 2014 y a la entrada en vigencia del Plan Regulador Comunal de Tomé, "por lo que es necesario actualizar el plan comunal para incorporar las zonas de riesgo al área urbana con estudios técnicos para su correcta delimitación y poder definir nuevas normas en estos sectores".

La Municipalidad trabaja en una actualización con financiamiento vía FNDP del Gobierno Regional. "Este estudio está en marcha y empezó con la actualización de la cartografía comunal, que será un insumo clave para otros estudios necesarios en el plan. En este proceso debe realizarse un estudio específico de riesgos por incendios forestales, el que permitirá delimitar y restringir el crecimiento urbano en estas zonas", cuenta y agrega que, debido a la cantidad de estudios técnicos requeridos y considerando los distintos procesos de participación ciudadana, se espera que el nuevo plan regulador incorpore y defina normas urbanas estrictas en las

estudio de actualización seguirán rigiendo hasta que sean modificados en su totalidad.

"Para una comuna pequeña como esta, optar a recursos para las actualizaciones es súper complejo (...) Y ahí uno de los ítems que se lleva una gran cantidad de recursos es aquel que tiene que ver con los estudios de las amenazas", cuenta Edison Fonseca, jefe del Departamento de Gestión del Riesgo de Desastres, quien indica que para una actualización se requieren unos \$400 millones, "pero los fondos a los que se postula son muy limitados a nivel país, pues se priorizan ciudades que tienen mayor crecimiento".

El profesional suma que en la comuna el problema está en que no se han tomado en cuenta las amenazas y que se ha subdividido de acuerdo a lo que ha indicado el Plan Regulador Metropolitano, sin un control por parte del municipio. Para avanzar, señala, se deberá solicitar un estudio que analice los riesgos para identificar las amenazas, sobre todo en zonas rurales.

"Nosotros estamos postulando a un fondo para poder actualizar el plan regulador, lo que está en proceso. Dentro de eso, una de las solicitudes es poder incluir el estudio de riesgos para identificar amenazas y las vulnerabilidades cercanas al área urbana, para luego determinar las medidas estructurales a implementar para el plan regulador (...) Todo depende de los recursos del Minvu, que son como \$400 millones, pero esperamos que, si todo va bien con la evaluación del proyecto, se adjudique este año para generar la actualización entre 2026 y 2027", explica Fonseca.

Florida, que fue duramente afectada por los incendios forestales de 2017, cuenta con un plan regulador vigente desde 2007 al que, en casi dos décadas, sólo se le ha aplicado una enmienda asociada a zonificación. En el municipio plantean que los planes reguladores de la década de 10 años, en ausencia de un

dioambientales o de gestión del riesgo de desastres, "una normativa actual que tendrían que tener, pero nosotros tenemos edificaciones bien al límite de la zona urbana y después, de inmediato, hay zona forestal, y eso nos complica mucho".

Para Mario Gallardo, director de la Secretaría Comunal de Planificación, el actual instrumento sólo regula administrativamente las áreas que se pueden construir y sus características. "pero no hace una vista integral respecto al entorno, es decir, no recoge sus amenazas, por ejemplo, y hay zonas de riesgo, pero nada normativo que prohíba construir o que diga que debe haber una faja de protección". A través de un nuevo plan, la idea es poder establecer zonas de protección para normar y definir qué tipo de construcción se podría implementar en ciertos espacios.

En 2024, Florida solicitó el financiamiento de la actualización al Minvu, pero recibieron una negativa vía oficio a causa de problemas de ajustes presupuestarios, por lo que hoy generan estrategias a fin de pagar la medida con sus propios recursos. "En vista de la respuesta y lo que demora un plan regulador, el alcalde me instruyó buscar presupuesto interno para disponer cerca de \$400 millones para la concesión del plan; no fuimos escuchados ni por los organismos centrales ni regionales. Tengo instrucciones de evaluarlo y partir con el proceso de actualización este 2026", puntualiza.

Se espera que la licitación se realice en abril para adjudicar el trabajo durante junio, y así iniciar el estudio de actualización entre julio y agosto. En total, todo el proceso tardaría tres años como mínimo, considerando los análisis medioambientales, su revisión o la consulta ciudadana, por ejemplo.

"Esto nos permitiría exigir ciertas condiciones en zonas particulares o públicas. Perfectamente, podríamos determinar que las zonas de riesgo que tenemos identificadas cuenten con franjas de seguridad o áreas de protección, lo que evitaría que una catástrofe mayor ataque la zona urbana (...) No es el Santo Grial, pero sí norma ciertas cosas, limita zonas y proyecta calles en sectores de riesgo para una eventual evacuación", subraya Gallardo.